Telefoon: 023 574 01 00
Fax: 023 571 37 24
E-mail: info@zandvoort.nl
Internet: www.zandvoort.nl
Postadres: Postbus 2
2040 AA Zandvoort
Bezoekadres: Swaluëstraat 2
Zandvoort
Bankrekening: BNG 28.50.10.034

Fractie van het CDA

In afschrift aan raads, commissie en buitengewoon commissieleden.

Uw kenmerk:
Ons kenmerk: OB/RO/2006/8211
Informatie: mw. E. den Breejen
Doorkiesnummer: 023 574 01 94
Bijlagen:

Onderwerp: vraag CDA inzake risico's verwerving panden **Datum:** 5 juli 2006

Geachte heer/mevrouw,

Naar aanleiding van de vraag van uw fractie over de wijze van financiering en de risico's bij de verwerving van de panden in het Middenboulevardgebied, op grond van het Garantieplan, delen wij u het volgende mede. Het betreft hier de aankoop van panden van de zogenaamde 'schrijnende gevallen', een aantal van negen eigenaren die reeds lange tijd (een aantal al drie jaar) in gesprek zijn met de gemeente vanwege problemen de verkoop van hun pand en in een persoonlijk 'schrijnende situatie' verkeren.
De vorige gemeenteraad heeft in januari 2006 besloten tot aankoop van deze negen op dat moment bij de gemeente bekende gevallen, over te gaan. De nieuwe gemeenteraad heeft dit besluit bevestigd en ondersteund en opgenomen in de raadsopdracht van 13 april 2006.
Expliciet is besloten het traject ter verwerving van de panden te beperken tot de negen bekende gevallen. Nieuwe verzoeken om tot aankoop over te gaan worden geïnventariseerd. Aan de eigenaren wordt meegedeeld dat vooraleerst de besluitvorming over de heroverweging van het Ruimtelijk Functioneel Plan en het voorontwerpbestemmingsplan Middenboulevard wordt afgewacht.

Objectfinanciering
Met de aankoop van de negen panden is een bedrag van € 2,3 miljoen (exclusief bijkomende kosten als advies derden ad € 30.000 en kosten notaris e.d.) gemoeid. Afgerond gaat het dus om een bedrag van € 2,4 miljoen waarvoor geen krediet beschikbaar is.
Op grond van de nota Grondbeleid gemeente Zandvoort 2006 hoeven voorbereidingskredieten niet van dekkingsmiddelen te worden voorzien als aannemelijk kan worden gemaakt dat deze kosten t.z.t. kunnen worden gedekt uit de grondexploitatie. Zodra er een dergelijke grondexploitatieopzet is zullen de reeds beschikbaar gestelde budgetten hiervan onderdeel moeten vormen en moet inzichtelijk worden gemaakt dat de kosten binnen de exploitatieopzet afgedekt zijn. Deze exploitatieopzetten moeten binnen 2 jaar na aanwending van de gelden aan de raad worden voorgelegd.
Na aankoop van de panden wordt de boekwaarde (de waarde waarvoor de panden in de boekhouding van de gemeente worden opgenomen) gevormd door de aankoopwaarde en de bijkomende kosten.
Op deze boekwaarde zal jaarlijks rente worden bijgeschreven. Omdat specifiek voor de aankoop van de panden een lening wordt aangetrokken zal de bij te schrijven rente gelijk zijn aan de rente van de aan te trekken geldlening. Naar verwachting zal dit tussen de 3,7 en 4% zijn.
Daartegenover staat dat eventuele huuropbrengsten in mindering van de boekwaarde worden gebracht.
Voor de aankoop van de panden zal een aparte geldlening worden aangetrokken. De raad heeft het college bij raadsbesluit van 8 november 2005 gemachtigd om in 2006 geldleningen aan te gaan tot maximaal € 8 miljoen. Eind maart is een geldlening van € 2 miljoen aangetrokken ten behoeve van onze liquiditeitspositie en voor het aantrekken van een geldlening voor aankoop van de onderhavige panden (€ 2,4 miljoen) is derhalve geen raadsbesluit nodig.

Omdat de thans aan te trekken geldlening nodig is ter financiering van de aankoop van de woningen, tot het moment dat de woningen worden ingebracht in de exploitatie Middenboulevard (of een deelgebied daarvan) of worden verkocht, wordt een lening met een relatief korte looptijd (maximaal 4 of 5 jaar) aangetrokken. Dit is mogelijk gezien het feit dat binnen die termijn de panden of ondergebracht worden in een ontwikkelingsmaatschappij of door ons vervreemd zijn. Op de lening zal tussentijds niet worden afgelost. Aflossing vindt in één keer plaats op het moment dat de panden in de definitieve exploitatieopzet Middenboulevard worden ingebracht of worden verkocht.

Consequenties bij niet amoveren
Van de negen voorrangssituaties zijn er vier panden die liggen in het middendeel. De overige panden bevinden zich op het Badhuisplein en in het Palacegebouw.

Het gevolg van een nieuwe politieke koers ten aanzien van het Middenboulevardgebied kan betekenen dat de gemeente vier panden in eigendom heeft die niet voor sloop of anderszins nodig zijn.
De onduidelijkheid in en onzekerheid over de toekomst van het gebied bepalen al een aantal jaren de onverkoopbaarheid van woningen in het gebied. Als deze belemmeringen ophouden te bestaan is de verwachting dat de waarde van de panden zich alsdan naar het landelijke prijspeil zal aanpassen.
De gemeente kan de panden dan op de reguliere woningmarkt tegen marktwaarde te koop aanbieden. Zolang de aankoopprijs beneden de marktwaarde ligt heeft de gemeente geen financieel nadeel.

Beheer en tijdelijke verhuur
Als de panden zijn verworven zal overgegaan worden tot tijdelijke verhuur. Leegstand is zowel voor de gemeente als voor de betreffende Verenigingen van Eigenaren geen optie. Met de betrokken Verenigingen van Eigenaren zal overlegd worden over medewerking aan tijdelijke verhuur van de aangekochte panden. Over de exacte invulling van het beheer en tijdelijke verhuur wordt nog onderhandeld met diverse woningcorporaties die hiervoor de deskundigheid hebben De inzet van deze gesprekken is dat tijdelijke verhuur en het beheer in handen wordt gegeven van een deskundige partij. Deze partij zal in overleg met de betrokken Vereniging van Eigenaren tijdelijke huurders aantrekken, huurcontracten opstellen en aanspreekpunt zijn voor beheerszaken. Afspraken over voorwaarden, bepalingen en kosten worden contractueel tussen gemeente en deze partij vastgelegd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Zandvoort,

de secretaris, de burgemeester,